

**PELAKSANAAN TAKE OVER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH SECARA KREDIT (STUDI KASUS PT. BANK SYARIAH
MANDIRI CABANG KUDUS)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Dan Melengkapi Tugas
Dalam Menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan
HUKUM KEPERDATAAN**



**Oleh :
Bayu Ari Wibowo
NIM 200920003**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
2013**

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN TAKE OVER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH SECARA KREDIT (STUDI KASUS PT. BANK SYARIAH
MANDIRI CABANG KUDUS)**

SKRIPSI


**Diajukan Untuk Memenuhi Dan Melengkapi Tugas
Dalam Menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan
HUKUM KEPERDATAAN**

Oleh :

**Bayu Ari Wibowo
NIM 200920003**

Kudus, 10 Agustus 2013

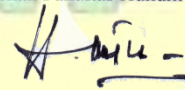
Disetujui :
Pembimbing I


Suciningtyas, SH. MHum
NIS.0610701000001012

Pembimbing II


Masnuah, SH. MHum
NIP.19510625 198103 2 001

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum


Ristamadji, SH. MH
NIS.0610701000001017

HALAMAN PERSEMBAHAN

“Semua kesenangan di dunia pasti beriringan dengan keduakaan, tidak ada rumah yang terisi dengan kegembiraan kecuali juga terisi dengan kesedihan”

(Ibnu Mas’ud)

“Kesuksesan lebih di ukur dari rintangan yang berhasil diatasi seseorang untuk sukses daripada dari posisi yang telah diraihnya dalam kehidupan”

(Booker T. Washington)

Kupersembahkan untuk:

- Kedua orangtuaku tercinta bapak Sukaryono dan Ibu Rumini yang selalu menyayangi dan mengasihiku.
- Adikku Gatot dan Bagus yang selalu ikhlas membantuku
- Sahabat-sahabat terbaikku
- Seseorang yang selalu memberiku motivasi
- Almamaterku

ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN TAKE OVER PADA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SECARA KREDIT (STUDI KASUS PT. BANK SYARIAH MANDIRI CABANG KUDUS)”** ini Secara umum bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan *Take Over* dalam jual beli rumah secara kredit pada KPR PT. Bank Syariah Mandiri Kudus, untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala pelaksanaan *Take Over* dalam jual beli rumah secara kredit pada KPR PT. Bank Syariah Mandiri Kudus, dan untuk mengetahui penyelesaian permasalahan hukum yang terjadi pada pelaksanaan *Take Over* dalam jual beli rumah secara kredit pada KPR PT. Bank Syariah Mandiri Kudus.

Mekanisme pelaksanaan *take over* di BSM tidak membutuhkan waktu yang lama cukup dengan nasabah datang ke bank membawa persyaratan dan dokumen yang diperlukan, permohonan nasabah diproses kurang lebih 2 minggu, setelah persyaratan disetujui, dilaksanakan akad antara bank dengan debitur secara notariil, Bank menyediakan dana senilai sisa pokok pinjaman di bank lain. Apabila pelunasan dibebankan biaya administrasi dan penalti maka menjadi beban nasabah kemudian Bank melakukan pelunasan didampingi oleh nasabah sambil menunggu proses pelunasan selesai. Sertifikat, surat keterangan lunas dan surat roya diserahkan pihak bank lain ke BSM, Jika semua sudah diterima langsung disampaikan ke notaris untuk dilepaskan hak tanggungan atas bank sebelumnya dan digantikan hak tanggungan ke BSM.

Hambatan-hambatan dalam proses pengalihan kredit dari bank lain ke BSM terjadi apabila pihak bank lain mempersulit pelunasan nasabah, sehingga sertifikat yang dijadikan sebagai jaminan tersebut tidak bisa keluar di hari yang sama, serta apabila debitur tidak sanggup mengangsur sisa angsuran yang telah ditentukan.

Apabila debitur melakukan wanprestasi, pihak BSM memberi alternatif penyelesaian sebagai berikut: Melakukan pendekatan personal kepada debitur, apakah debitur masih sanggup meneruskan sisa angsuran tersebut atau tidak, jika debitur masih kooperatif, dilakukan restrukturisasi terhadap perjanjian kredit sebelumnya, bisa dengan memperpanjang masa angsurannya dengan cicilan yang lebih murah, jika debitur sudah tidak sanggup melanjutkan sisa angsuran tersebut maka pihak BSM memberi kesempatan kepada debitur untuk menjual jaminan tersebut kemudian hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi sisa pokok hutangnya di BSM, dan Jika sampai 5 bulan jaminan tersebut belum laku, maka jaminan tersebut akan dilelang.

Kata Kunci : *Pelaksanaan Take Over, Jual Beli Rumah Kredit.*

PRAKATA

Dengan memanjatkan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, maka saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul Pelaksanaan Take Over Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit (Studi Kasus PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus).

Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan studi Program Strata Satu (S1) Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus. Dalam penyusunan skripsi ini melibatkan berbagai pihak, maka untuk penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Ristamadji, SH. MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
2. Ibu Suciningtyas, SH. MHum selaku Dosen Pembimbing I, yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penelitian.
3. Ibu Masmu'ah, SH. MHum selaku Dosen Pembimbing II, sehingga penulisan skripsi ini tersusun.
4. Kepala PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Kudus yang telah menyediakan tempat bagi saya untuk penelitian.
5. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materiil.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif penulis akan terima dengan senang hati. Akhirnya semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, 10 September 2013

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
ABSTRAK SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjanjian pada Umumnya.....	12
B. Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Kredit.....	20
C. Bank	28
D. Kredit Pemilikan Rumah dan <i>Take Over</i>	30
E. Wanprestasi.....	32
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan.....	36
B. Spesifikasi Penelitian	36
C. Metode Penentuan Sampel.....	37
D. Metode Pengumpulan Data.....	38
E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data	39

F. Metode Analisis Data.....	42
------------------------------	----

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan <i>Take Over</i> dalam perjanjian jual beli rumah secara kredit ..	44
B. Hambatan Dalam Pelaksanaan <i>Take Over</i>	57
C. Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Wanprestasi	58

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	62
B. Saran	63

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN



PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama Mahasiswa : Bayu Ari Wibowo
NIM : 200920003
Program studi : Ilmu Hukum
Judul skripsi : Pelaksanaan *Take Over* dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Secara Kredit (Studi Kasus PT. Bank Syariah Mandiri Kudus).

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa judul skripsi dan bagian-bagian yang terdapat dalam isi skripsi ini baik sebagian maupun seluruhnya adalah benar hasil karya sendiri dan pengutipan sumber referensi dilakukan sesuai dengan etika penulisan ilmiah yang berlaku.

Demikian pernyataan di atas saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat hal-hal yang tidak sesuai/berbeda dengan pernyataan di atas maka saya bersedia menerima segala konsekuensinya.

Kudus, 11 September 2013

Mahasiswa yang bersangkutan

